

## **Szentendre Város Önkormányzata**

Vagyongazdálkodási Iroda  
Szentendre, Városház tér 3.

**Tárgy:** A Szentendre, Céh utca 12. címen található, 2453/A/10 helyrajzi számú ingatlanról készült forgalmi értékbecslés felülvizsgálata, aktualizálása.

### **1. Feladat meghatározása**

Szentendre Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási Irodája kért fel a Szentendre, Céh utca 12. címen található, 2453/A/10 hrsz.-ú, „Raktár” besorolású ingatlanról 2011.12.15.-én készült forgalmi értékbecslés felülvizsgálatára, aktualizálására.

### **2. Az ingatlan ismertetése**

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Szentendre középső részének keleti oldalán, a 11-es számú főút, és a Duna közötti területen, a történelmi Óváros nyugati szélén, a Céh utca 12. szám alatt, Műemléki Jelentőségű Területen kívül található. Szentendre Óvárosának ez a része már kívül esik a turisták által is frekventáltan látogatott területen. Jellegében, hangulatában azonban még ez a városrész is őrzi a XIX. század második felének, XX. század elejének hangulatát. Kőből és téglából épült egy szintes, nyeregtetős épületek – nagyobb részben lakóházak - jellemzően zárt soros beépítettséggel, kockakő burkolatos szűk utcák. A túlnyomó részt múlt század elején, vagy még az előtt épült házak között néhány új, vagy az elmúlt 10 – 20 évben készült épület is megtalálható, de jellemzőbb a felújított, vagy rossz állapotú lakóház. Az ingatlan közvetlen környezetében lakóépületek vannak, de a városközpont felé haladva több közintézmény, pl. iskolák, óvoda, orvosi rendelő, önkormányzat, valamint bankok, éttermek találhatóak.

Tárgyi ingatlan egy 10 albetétből álló, a 2453 hrsz.-ú, 1.467 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon alapított társasházban található, ahol 367/1000 eszmei hányaddal rendelkezik. A 10 albetétből 9 öröklakás, egy pedig raktár. Az épület vélhetően a múlt század elején épült, tagolt, több szárnyból és toldalékból, 2 belső udvarból álló épület komplexum, melyben az eredeti épülethez több helyen és időben is eltérően, toldalékokat építettek. Megközelítése a Céh utca és a Szent István köz felől lehetséges. Az épület egy szintes, a középső épületrész kivételével, ahol egy emeleti lakás is található. A déli – délkeleti szárny jelentős részét foglalja el a raktár.

Jellemzően nyeregtetős épület, azonban az eredeti építményhez később hozzáépített részek között lapostetős is megtalálható, pl. a raktárnál is. Az épület nagyméretű tömör téglából épült, változó falvastagsággal (33 - 62 cm). Az eredeti épület földszinti lakásoknál poroszsüveg födém, a raktár eredeti épületrészében fagerendás födém (borított és pórgerendás). Az újabb építésű, lapostetős épületrészben vasbetongerendás födém.

A 2453/A/10 helyrajzi számú raktár, az épület déli – délkeleti részét foglalja el. Alapterülete 246 m<sup>2</sup>. Több nagyméretű helyiségből álló, tagolt épületrész, változó belmagassággal. Korábban bútorüzlet volt, jelenleg raktározási célokra használják. Két bejárata van, személyi bejárat a Céh utca, rakodási célokból a Rakodczai Pál utca felől közelíthető meg. A Céh utca felől belépve először az első raktárhelyiségbe jutunk, melynek jobb oldalán, irodát, mosdót - zuhanyozót választottak le. Az iroda és a mosdó gázkonvektorral fűthető, a melegvizet gáz falikazán biztosítja. Az első raktárból jutunk a rakodási célokat biztosító középső helyiségbe, melybe a Rakodczai Pál utca felől kétszárnyú kapun lehet bejutni. Továbbhaladva még három, egymásból nyíló raktárhelyiség található.

### 3. Az ingatlan műszaki állapota

Az ingatlan állapota a vizsgált értékbecslés 2011.12.15.-én történt elkészítése óta szemrevételezés alapján is tovább romlott. Épületfenntartási, karbantartási munkák elvégzésére utaló jelek szemrevételezés alapján nem történtek. A külső lábazaton és homlokzaton a vizesedés okozta károsodás nagyobb terület foglal el, több helyen a lábazatburkolat is tönkrement. A csapadékelvezetés hiányosságai miatt is megfigyelhetők homlokzati károsodások. A tetőhéjazat károsodása miatt a csapadékvíz okozta mennyezeti beázások felülete is növekedett. Az épület főtartószerkezetén több repedés is észlelhető, nagyrészüik már a 2011-es helyszíni szemle idején is meg volt.

### 4. Az ingatlan övezeti besorolása

Az értékbecslés elkészítését követően az ingatlan övezeti besorolása Lk-01-ről Lk/k.ra változott.

*42. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI*

- 43. § (1)** A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetés mellett, vagy annak hiányában
- a) a helyi lakosság alapellátását és a turizmust szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) a lakórendeltetést nem zavaró kulturális, közösségi szórakoztató és kézműipari,
  - d) szállás jellegű,
  - e) igazgatási, irodai,
  - f) beltéri sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (2) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
- a) közparkban előforduló kisméretű sportpályánál, azaz tenispályánál nagyobb szabadtéri sportlétesítmény,
  - b) 2-nél több lakásos telken melléképület,
  - c) üzemanyagöltő állomás,
  - d) a terepszint felett többszintes parkolóház,
  - e) a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület.
- (3) A kisvárosias lakóterület építési övezetében új épület építésének, meglévő épület 25 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületi bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
  - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
  - c) közüzemi szennyvízelvezetés és – tisztítás,
  - d) csapadékvíz elvezetés - OTÉK előírása szerinti - telken belüli kezeléssel, valamint a rendelet 29. § (5) - (6) bekezdésben ismertetett késleltetett tározással és közterületi elvezetéssel.

- (3) A kisvárosias lakóterület építési övezetében új épület építésének, meglévő épület 25 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületi bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele
- közüzemi energiaszolgáltatás,
  - közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
  - közüzemi szennyvízelvezetés és – tisztítás,
  - csapadékvíz elvezetés - OTÉK előírása szerinti - telken belüli kezeléssel, valamint a rendelet 29. § (5) - (6) bekezdésben ismertetett késleltetett tározással és közterületi elvezetéssel.
- (4) A kisvárosias lakóterületen - eltérő övezeti előírás hiányában -
- épületenként legfeljebb 8 rendeltetési egység alakítható ki,
  - kettő rendeltetési egységnél több lakás, vagy egyéb rendeltetési egység létesítése esetén minden rendeltetési egységhez legalább 120 m<sup>2</sup> telekterület szükséges,
  - az elhelyezhető rendeltetések számának meghatározásakor a telekterület osztószáma nem kerekíthető fel,
  - a meglévő és kialakult rendeltetések száma – lakásszám – fenntartható, újraépíthető,
  - egy telken több főépület is elhelyezhető, ha a főépületek között az átfedésben lévő, huzamos tartózkodású helyiség nyílásaival rendelkező homlokzatok között legalább a megépített tényleges épületmagassági érték kétszerese biztosítható,
  - a főépületek száma az adott telek alapterületének az övezetben kialakítható minimális telekmérettel való kerek egész számú osztásával állapítható meg,
  - a melléképületek száma a főépületek számával megegyezően alakulhat,
  - egynél több terepszint alatti beépítés csak gépkocsi tárolás érdekében történhet.
- (5) A kisvárosias lakóterület az alábbi övezetekre és építési övezetekre tagolódik:
- Belváros városrész védett területű, nem teljes körűen szabályozott Lk/K jelű kisvárosias lakóövezet,
  - kialakult telepszerű laza beépítésű Lk/0 jelű kisvárosias lakóövezet,
  - úszótelkes beépítésű Lk/u jelű lakóövezet – a Vasvári lakótelep -,
  - korlátozott rendeltetésszámú Lk/7-ko, Lk/8-ko, Lk/9-kom, Lk/13-ko jelű kisvárosias lakóövezet,
  - alacsony intenzitású beépítéssel rendelkező lakópark jellegű Lk/1, Lk/2, Lk/3, Lk/4, Lk/5, Lk/6 jelű kisvárosias lakóövezet,
  - közepesen intenzív beépítésű lakópark jellegű jelű Lk/8, Lk/9, Lk/10, Lk/11; jelű kisvárosias lakóövezet,
  - intenzív, csoportházas, vagy egyedi beépítésű Lk/12, Lk/14, Lk/15, Lk/16, Lk/17, Lk/18, Lk/19 jelű kisvárosias lakóövezet,
  - gépjármű-tárolók építésére szolgáló Lk/g jelű kisvárosias lakóövezet,
  - lakótelepi közkert jellegű Lk/kk jelű kisvárosias lakóövezet.
- (6) A kisvárosias lakóterület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. mellélet 3. pontjában szerepelnek.
- (7) Az Lk/k jelű építési övezet a rendelet 2. mellékletében lehatárolt „nem teljes körűen szabályozott területen” elhelyezkedő egyedi telkes kialakult kisvárosias lakóterület, ahol az 1. § (3) bekezdés szerint és a 35.§ (2) bekezdésében leírtak által meghatározott paraméterekkel lehet építési tevékenységet végezni.
- (8) Az Lk/0 jelű telepszerű és egyedi telkes beépítésű kisvárosias lakóterület övezetében

|   | A                                 | B              | C   | D  | E  | F                                   | G   | H  | I   |            |
|---|-----------------------------------|----------------|---|--|--|-------------------------------------|---|--|---|------------|
| 1 | Az építési övezet                 |                | Az építési telek  |  |  |                                     |   | Az épület  |   | Megjegyzés |
|   | Övezet/<br>építési övezet<br>jele | Beépítés módja | Kialakítható telek<br>legkisebb területe<br>(m <sup>2</sup> ) | Beépítettség meg-<br>engedett legna-<br>gyobb mértéke<br>(%) | Terepszint alatti<br>beépítés mértéke<br>(%) | Terepszint alatti<br>beépítés helye | Zöldfelület legki-<br>sebb mértéke<br>(%) | Az épületmagas-<br>ság legnagyobb<br>értéke<br>(m) |   |            |
| 2 | Lk/K                              | -              | SZT<br>szerint  | -  | -  | -                                   | -   | -  | kialakult állapothoz il-<br>leszkedően <sup>5</sup>   |            |
| 3 | Lk/0                              | SZ/Z           |   | 100+/<br>60*   | 100+/<br>60*                                 | Éh                                  | -/<br>20                                  | K**  | +Csak kialakult esetek <sup>6</sup><br>*meghatározott esetek<br>**feltételhez kötötten<br>növelhető |            |
| 4 | Lk/u                              | SZ             |   | SZT sze-<br>rint   | SZT sze-<br>rint                             | Ö                                   | 40  | K+1,5  | tiszótelkes   |            |

Az értékbecslés készítése idején fennálló Lk-01 övezeti besorolásra vonatkozó előírások

| Sajátos terület<br>használat | Övezeti jel         | Beépítés módja           | Megengedett<br>legkisebb telekterület<br>(m <sup>2</sup> ) | Megengedett<br>legnagyobb beép. (%) | Megengedett<br>legnagyobb építmény-<br>magasság (m) | Megengedett<br>legnagyobb<br>szintterületi mutató | Legkisebb zöldfelület<br>(%) | Kialakítandó<br>új telek<br>legkisebb |                 | Megjegyzés                            |
|------------------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|---|---|------------------------------|---------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
|                              |                     |                          |  |                                     |   |   |                              | szélessége<br>(m)                     | mélysége<br>(m) |                                       |
| Nagy-<br>városias<br>lakó    | Ln-K                | <b>Kialakult állapot</b> |  |                                     |   |   |                              |                                       |                 |                                       |
|                              | Ln-01 <sup>34</sup> | zártosorú                | 2500   | 75                                  | 13,0  | 2,4   | 10,0                         | 30,0                                  | 35,0            |                                       |
|                              | Lk-K<br>Lk-K*       | <b>Kialakult állapot</b> |  |                                     |   |   |                              |                                       |                 | *hullámtéri<br>terület                |
|                              | <b>Lk-01</b>        | K<br>(zártosorú)         | K<br>540*  | 50<br>**75                          | K<br>6,5*   | 1,0<br>**1,5                                      | 30<br>**20                   | 10,0<br>(12,0)                        | 25,0            | *új esetben<br>**savoktelek<br>esetén |

Az övezeti besorolás változása miatt(Lk-01-ről Lk/K-ra) - mivel már egy meglévő épületről van szó, mely környezetének adottságai miatt beépített alapterület szempontjából semmiképpen nem növelhető – nem veszünk figyelembe sem értékcsökkentő, sem értéknövelő tényezőt.

## 5. Az elkészült forgalmi értékbecslés

Az ingatlanról az alábbi értékbecslés készült.

| Elkészült forgalmi értékbecslés és felülvizsgálat |              |               |         |                 |                                     |
|---|--------------|---------------|---------|-----------------|-------------------------------------|
| Készítés dátuma                                   | Típus        | Értékbecslő   | Terület | Fajlagos alapár | Kerekített becslt<br>forgalmi érték |
| 2011.12.15.                                       | Értékbecslés | Szenei Ferenc | 246 m2  | 165.691 Ft/m2   | <b>40.760.000 Ft</b>                |

Az Ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítési dátuma miatt szükségessé vált annak felülvizsgálata, aktualizálása.

## 6. Az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározása

Figyelemmel az ingatlan egyediségére, sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztuk.

Az összehasonlító adatbázisban szereplő adatok valós adás-vételek, valamint értékesítésre felkínált ingatlanok adatait tartalmazzák. Az adás-vételekre vonatkozó információk az eladóktól és szentendrei ingatlan irodáktól származnak. Az értékesítésre felkínált ingatlanok esetében eladási árként a kínálati ár 10%-al csökkentett értékét vettük figyelembe, az értékesítési tapasztalatoknak megfelelően.

Mivel a vizsgált ingatlan sem közvetlen sem nagyobb környezetében nem található azzal azonos jellegű – „Raktár” - eladott és eladásra kínált ingatlan sem, ezért összehasonlító adatként az ingatlan környezetében eladásra kínált, ill. eladott lakóingatlanokat vettünk figyelembe, korrigálva a használati módból és ennek megfelelően a kialakításból adódó különbségeket.

## 6.1. Összehasonlító adatok

Az alábbi táblázat a piaci összehasonlító adatként kiválasztott ingatlanok jellemzőit tartalmazza.

| Megnevezés                            | Vizsgált ingatlan                              | Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok |  |  |                                     |  |
|---------------------------------------|--|---|--|--|-------------------------------------|--|
|                                       |  | 1.  | 2.   | 3.   | 4.                                  | 5.   |
| <i>Ingatlan címe</i>                  | Szentendre<br>Céh utca 12.<br>Hrsz.: 2453/A/10 | Szentendre<br>Belváros<br>HÉV közelében       | Szentendre<br>Központ<br>Dunakanyar krt.     | Szentendre<br>Belváros<br>Piac közelében     | Szentendre<br>Belváros<br>közelében | Szentendre<br>Belváros<br>Sétáló u. közel. |
| <i>Forrás</i>                         | Önkormányzat                                   | SMART Ingatlan                                | Tulajdonos                                   | Tulajdonos                                   | Duna House                          | Budai Otthon                               |
| <i>Forrás időpontja</i>               | 2018.10.15.                                    | 2018.10.20.                                   | 2018.10.20.                                  | 2018.10.20.                                  | 2018.10.20.                         | 2018.10.20.                                |
| <i>Építés időpontja</i>               | 1900-as évek elején                            | 1900-as évek eljén                            | 1949   | 1920   | 1900-as évek<br>közepe              | 1900-as évek első<br>fele                  |
| <i>Alapterület (m2)</i>               | 246 m2   | 100 m2  | 110 m2                                       | 130 m2                                       | 200 m2                              | 170 m2                                     |
| <i>Egyéb</i>                          |  |   |  | Pince 100 m2<br>Veranda 20 m2                | Pince 40 m2                         | Pince 20m2<br>Fedett ter. 10 m2            |
| <i>Redukált alapterület</i>           | 246 m2   | 100 m2  | 110 m2                                       | 180 m2                                       | 216 m2                              | 182 m2                                     |
| <i>Telek</i>                          | 1.467 m2, 367/1000                             | 531 m2  | 264 m2                                       | 525 m2                                       | 603 m2                              | 183 m2                                     |
| <i>használat módja</i>                | Raktár   | Lakóház                                       | Lakóház                                      | Lakóház                                      | Lakóház                             | Lakóház + Üzlet                            |
| <i>Műszaki állapot</i>                | Erősen felújítandó                             | Erősen felújítandó                            | Felújítandó                                  | Felújítandó                                  | Közepes                             | Közepes                                    |
| <i>Komfortfokozat</i>                 | Őszkomfortos                                   | Komfortos                                     | Komfortos                                    | Komfortos                                    | Őszkomfortos                        | Őszkomfortos                               |
| <i>Szobák száma</i>                   | 5  | 2 + 2   | 3  | 2 + 2  | 5 + 3                               | 3  |
| <i>Emelet</i>                         | Földszintes                                    | Földszintes                                   | Földszintes                                  | Földszintes                                  | Tetőtér beépítéses                  | Tetőtér beépítéses                         |
| <i>Erkély, terasz, kert</i>           | Közös udvar                                    |   |  |  |                                     |  |
| <i>Elhelyezkedés</i>                  | Központi                                       | Központi                                      | Központi                                     | Központi                                     | Központ közeli                      | Központi                                   |
| <i>Infrastruktúra</i>                 | Kiváló   | Kiváló, HÉV közeli                            | Kiváló                                       | Kiváló                                       | Kiváló                              | Kiváló                                     |
| <i>Környezet</i>                      | Rendezett                                      | Rendezett                                     | Rendezett                                    | Rendezett                                    | Rendezett                           | Rendezett, sétáló<br>utca közelében        |
| <i>Közművek</i>                       | Összközműves                                   | Víz, villany,<br>csatorna. Gáz az<br>utcában  | Víz, villany,<br>csatorna. Gáz az<br>utcában | Víz, villany,<br>csatorna. Gáz az<br>utcában | Összközműves                        | Összközműves                               |
| <i>Ártípus</i>                        |  | Kínálati                                      | Eladási 2018 IV.                             | Eladási 2018 III.                            | Kínálati                            | Kínálati                                   |
| <i>Eladási/Kínálati ár (Ft)</i>       |  | 25.000.000                                    | 28.500.000                                   | 60.000.000                                   | 46.000.000                          | 59.000.000                                 |
| <b><i>Fajlagos alapár (Ft/m2)</i></b> |  | <b>250.000</b>                                | <b>259.091</b>                               | <b>333.333</b>                               | <b>212.963</b>                      | <b>324.176</b>                             |

## 6.2. A fajlagos alapárak korrigálása a módosító tényezők figyelembevételével

| Megnevezés   | Vizsgált ingatlan                              | Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok |  |  |                                     |  |
|--|--|---|--|--|-------------------------------------|--|
|  |  | 1.  | 2.                                       | 3.                                       | 4.                                  | 5.   |
| <i>Ingatlan címe</i>   | Szentendre<br>Céh utca 12.<br>Hrsz.: 2453/A/10 | Szentendre<br>Belváros<br>HÉV közelében       | Szentendre<br>Központ<br>Dunakanyar krt. | Szentendre<br>Belváros<br>Piac közelében | Szentendre<br>Belváros<br>közelében | Szentendre<br>Belváros<br>Sétáló u. közel. |
| <i>Árkorrekció</i>   |  | -10%  |  |  | -10%                                | -10%                                       |
| <i>Építés időpontja</i>  | 1900-as évek elején                            |   |  |  |                                     |  |
| <i>Redukált alapterület</i>  | 246 m <sup>2</sup>                             | -10%  | -10%                                     | -4%                                      | -2%                                 | -4%  |
| <i>Telek</i>   | 1.467 m <sup>2</sup> , 367/1000                |   | 30%                                      |  | -5%                                 | 20%  |
| <i>használat módja</i>   | Raktár   | -20%  | -20%                                     | -20%                                     | -20%                                | -25%                                       |
| <i>Műszaki állapot</i>   | Erősen felújítandó                             |   | -20%                                     | -20%                                     | -30%                                | -30%                                       |
| <i>Komfortfokozat</i>  | Öszkomfortos                                   | 5%  | 5%                                       | 5%                                       |                                     |  |
| <i>Szobák száma</i>  | 5  |   |  |  |                                     |  |
| <i>Emelet</i>  | Földszintes                                    |   |  |  |                                     |  |
| <i>Erkély, terasz, kert</i>  | Közös udvar                                    |   |  |  |                                     |  |
| <i>Elhelyezkedés</i>   | Központi                                       |   |  |  | 5%                                  |  |
| <i>Infrastruktúra</i>  | Kiváló   | -5%   |  |  |                                     |  |
| <i>Környezet</i>   | Rendezett                                      |   |  |  |                                     | -5%  |
| <i>Közművek</i>  | Összközműves                                   | -3%   | -3%                                      | -3%                                      |                                     |  |
| <i>Összesen</i>  |  | -43%  | -18%                                     | -42%                                     | -62%                                | -54%                                       |
| <i>Korrekciós tényező</i>  |  | 0,57  | 0,82                                     | 0,58                                     | 0,38                                | 0,46                                       |
| <i>Módosított fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</i>                           |  | 142.500                                       | 212.455                                  | 193.333                                  | 80.926                              | 149.121                                    |
| <i>Átlagos módosított fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</i>                   |  |   |  |  |                                     | 155.667                                    |
| <b><i>Kerekített átlagos módosított fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</i></b> |  |   |  |  |                                     | <b>155.700</b>                             |

### 6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározása

| Az értékelendő ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározása |                           |
|--|---------------------------|
| Fajlagos alapár  | 155.700 Ft/m <sup>2</sup> |
| Hasznos alapterület  | 246 m <sup>2</sup>        |
| A 2453/A/10 hrsz.-ú „Raktár” becsült forgalmi értéke             | 38.302.200 Ft             |
| <b>A 2453/A/10 hrsz.-ú „raktár” kerekített forgalmi értéke</b>   | <b>38.300.000 Ft</b>      |

## 7. Nyilatkozat

A vizsgált értékbecslésben és jelen felülvizsgálatában szereplő becsült forgalmi értékek eltérnek egymástól. Az ingatlan értékének 6,0%-os csökkenése köszönhető az épület állagromlásának, és annak ténynek, hogy az ilyen és hasonló jellegű ingatlanok iránti kereslet nem növekedett az ingatlanpiaci kereslet növekedés ellenére sem, mivel az leginkább az új építésű, kisebb mértékben a használt lakások piacán jelentkezik leginkább.

Ennek eredményeként:

**A Szentendre belterületén, a Céh utca 12. cím alatt található, 2453/A/10 hrsz.-ú, 246 m<sup>2</sup> alapterületű, „Raktár” besorolású ingatlan kerekített becsült forgalmi értéke per-, igény, és tehermentesen, az értékbecslés felülvizsgálat készítésének időpontjában, 2018.10.24.-én**

**38.300.000 Ft**

azaz

**harmincnyolcmillió - háromszázezer Ft.**

---

*Az ingatlan értékbecslési felülvizsgálatban szereplő összegek tartalmazzák az Általános Forgalmi Adót (ÁFA).*

---

Az értékelés fordulónapja: 2018. október 24.

Az értékelés hatálya: 90 nap

Szentendre, 2018.10.24.

-----  
 Szenei Ferenc  
 okl. építómérnök, ingatlan értékbecslő  
 ingatlankezelő  
 Névjegyzékszám: 1155  
 Nyilvántartási szám: C-23/2010



## Fotók



Homlokzat - Céh u. - Rakodczai Pál u. sarok



Rakodczai Pál u.-i homlokzat



Bejárat a Rakodczai Pál u. felől



Repedés és beázás okozta károsodás



Raktár belső



Iroda belső

Szabályozási terv részlet

